

Статья 201.1. Общие положения

1. Для целей настоящего параграфа используются следующие понятия:

1) лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее - застройщик), - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

2) участник строительства - физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование;

2¹) участник долевого строительства - гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, гражданин, являющийся участником строительства, внесшим денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, публично-правовая компания "Фонд развития территорий" (далее - Фонд), являющаяся участником строительства на основании договора участия в долевом строительстве при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, либо в результате перехода права требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с настоящим Федеральным законом; (Дополнение подпунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

3) требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или дома блокированной застройки в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду (далее - дом блокированной застройки), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию, или индивидуального жилого дома, строительство которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - индивидуальный жилой дом) и строительство которого на дату привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не завершено (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения);

3¹) требование о передаче машино-места и нежилого помещения - требование участника строительства - физического лица о передаче ему на основании возмездного договора в собственность машино-места и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу машино-места и нежилого помещения). При этом для целей настоящего параграфа под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров; (Дополнение подпунктом - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

4) денежное требование - требование участника строительства о: возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого

помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;

возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение, машино-место, нежилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом или арбитражным судом недействительными, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по таким договорам;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом или арбитражным судом незаключенными, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по таким договорам;

5) объект строительства - многоквартирный дом или дом блокированной застройки, или индивидуальный жилой дом либо здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест, в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения и (или) требование о передаче машино-места и нежилого помещения или имел данные требования до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, в том числе многоквартирный дом или дом блокированной застройки, строительство которых не завершено (далее - объект незавершенного строительства);

6) земельный участок - земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства;

7) реестр требований участников строительства - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений и требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежные требования в соответствии с настоящим Федеральным законом.

2. Правила, установленные настоящим параграфом, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

2¹. Конкурсными управляющими (внешними управляющими) в деле о банкротстве застройщика утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным настоящим Федеральным законом требованиям и аккредитованные Фондом.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется Фондом на основании заявления арбитражного управляющего в течение тридцати дней со дня его поступления. К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к аккредитации, установленным настоящим параграфом.

Порядок рассмотрения заявлений об аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков, аккредитации, аннулирования аккредитации, отказа в продлении аккредитации определяется регулирующим органом.

Кандидат на аккредитацию, в отношении которого принято решение об отказе в аккредитации в случае его несоответствия условиям аккредитации, вправе повторно обратиться с заявлением об аккредитации по истечении года с даты принятия решения об отказе в аккредитации. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ)

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2². Обязательными условиями аккредитации Фондом арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщика являются:

- 1) соответствие требованиям к арбитражным управляющим, установленным настоящим Федеральным законом;
 - 2) наличие стажа работы на руководящих должностях в организациях, осуществляющих деятельность по организации, осуществлению строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, не менее двух лет либо осуществление обязанностей арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (в отношении не менее двух застройщиков);
 - 3) отсутствие в течение двух лет, предшествующих аккредитации, нарушений законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), приведших к существенному ущемлению прав кредиторов, необоснованному расходованию конкурсной массы застройщика, непропорциональному удовлетворению требований кредиторов, а также отсутствие в течение пяти лет до дня подачи заявления об аккредитации случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением таких обязанностей;
 - 4) отсутствие привлечения в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом к уголовной ответственности за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное и (или) фиктивное банкротство; (Дополнение подпунктом - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)
 - 5) прохождение обучения по утвержденной Фондом программе. (Дополнение подпунктом - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)
- (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2³. Правительством Российской Федерации могут быть установлены дополнительные требования к условиям аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков.

Срок действия аккредитации арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщика составляет три года. Продление срока действия аккредитации осуществляется Фондом на основании направляемых в Фонд за тридцать дней до истечения срока действия аккредитации заявлений арбитражных управляющих. Фонд выдает арбитражному управляющему, аккредитованному в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков, свидетельство об аккредитации.

В случае аннулирования Фондом аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, или отказа в продлении срока аккредитации такой арбитражный управляющий отстраняется арбитражным судом от исполнения своих обязанностей на основании заявления лица, участвующего в деле о банкротстве. При подаче заявления Фондом или указанным в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" органом государственной власти арбитражный суд отстраняет арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждает арбитражного управляющего, указанного в заявлении Фонда или такого органа государственной власти, в случае соответствия данного арбитражного управляющего установленным настоящим Федеральным законом требованиям. В течение одного года с даты аннулирования Фондом аккредитации арбитражный управляющий не может быть аккредитован Фондом.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2³⁻¹. Не позднее семи рабочих дней, следующих за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа, конкурсный управляющий направляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства бухгалтерскую (финансовую) отчетность

должника, а также обеспечивает возможность ознакомления со всеми документами застройщика. После принятия Фондом решения о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", арбитражный управляющий по запросу Фонда, но не чаще одного раза в месяц представляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства в течение семи календарных дней с даты получения запроса Фонда бухгалтерскую и статистическую отчетность застройщика, а также информацию о ходе конкурсного производства (внешнего управления) застройщика, в том числе сведения, указанные в пункте 2 статьи 143 настоящего Федерального закона.

В целях принятия решения о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", арбитражный управляющий по запросу Фонда, но не ранее двух месяцев со дня, следующего за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа, в течение семи рабочих дней со дня получения запроса Фонда представляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства подписанные квалифицированной электронной подписью: (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

реестр требований участников строительства с указанием совокупного размера требований участников строительства о передаче жилых помещений, размера требований участников строительства о передаче машино-мест и нежилых помещений, совокупного размера денежных требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства; (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

сведения об итогах инвентаризации имущества застройщика; (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

сведения о стоимости земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства); (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

сведения, указанные в пункте 3 статьи 201¹¹ и пунктах 2 и 3 статьи 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона; (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика (о страховщике, заключившем договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о страховой сумме по договору страхования и (или) о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, о сумме (размере) предоставленного поручительства); (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

сведения об изменениях, внесенных в реестр требований участников строительства, с указанием оснований внесения таких изменений; (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

документы, подтверждающие обоснованность требований участника строительства и включение их в реестр требований участников строительства, в том числе факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору,

предусматривающему передачу машино-места, нежилого помещения, вступившие в силу судебные акты или иные документы; (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ)
иные документы, указанные в запросе Фонда. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

Предусмотренные абзацами третьим, шестым - восьмым настоящего пункта сведения представляются арбитражным управляющим по состоянию на дату направления соответствующих сведений в Фонд. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

При отсутствии у конкурсного управляющего технической возможности направления в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства документов и сведений, указанных в настоящем пункте, указанные документы и сведения представляются конкурсным управляющим в Фонд на бумажном носителе. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ)

В случае, если в соответствии с частью 1 статьи 21³ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации о создании унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда предусмотрено, что финансирование мероприятий по урегулированию обязательств застройщика в соответствии с частью 1 статьи 21¹ указанного Федерального закона осуществляется за счет средств субъекта Российской Федерации без финансирования за счет средств федерального бюджета и (или) денежных средств, предоставляемых Фондом, арбитражный управляющий представляет предусмотренные настоящим пунктом документы и сведения такой унитарной некоммерческой организации по ее запросу. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)
(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

2³⁻². Неисполнение предусмотренных пунктом 2³⁻¹ настоящей статьи обязанностей является основанием для аннулирования аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом. Не позднее трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения об аннулировании аккредитации арбитражного управляющего, Фонд направляет в арбитражный суд уведомление об аннулировании такой аккредитации и ходатайство об отстранении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве. В ходатайстве Фонда указываются также кандидатура арбитражного управляющего из числа арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий. Определение арбитражного суда об отстранении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждении нового арбитражного управляющего подлежит немедленному исполнению. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

2⁴. При подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является указанный арбитражный управляющий. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2⁵. В случае освобождения или отстранения арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей, в том числе по жалобе Фонда на неисполнение или ненадлежащее исполнение арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, арбитражный суд назначает арбитражного управляющего по правилам пункта 6 статьи 45 настоящего Федерального закона из арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2⁶. Фонд, указанный в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" орган государственной власти, в том числе в случаях, если

они не являются кредиторами застройщика, обладают правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом. Такое заявление должно содержать указание на кандидатуру арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.

При обращении Фонда или указанного в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І "О статусе столицы Российской Федерации" органа государственной власти в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом принимаются во внимание представленные ими доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего, кандидатура которого указана в признанном обоснованным заявлении Фонда или указанного в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І "О статусе столицы Российской Федерации" органа государственной власти о признании застройщика банкротом. При этом не применяются положения, предусмотренные пунктами 2 и 2¹ статьи 7 и пунктами 8 и 9 статьи 42 настоящего Федерального закона.

В случае, если до назначенного судом заседания на рассмотрение арбитражного суда поступают заявления о признании должника банкротом от других лиц, все поступившие заявления рассматриваются арбитражным судом в качестве заявлений о вступлении в дело о банкротстве. Данные заявления должны быть рассмотрены в течение пятнадцати дней с даты судебного заседания по рассмотрению заявления Фонда или указанного в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І "О статусе столицы Российской Федерации" органа государственной власти в случае подачи ими такого заявления. Если на рассмотрение арбитражного суда поступают заявление Фонда и заявление указанного в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І "О статусе столицы Российской Федерации" органа государственной власти, заявление Фонда рассматривается после заявления указанного органа государственной власти.

В случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа арбитражный суд направляет определение о принятии заявления о признании должника банкротом в Фонд или указанному в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І "О статусе столицы Российской Федерации" органу государственной власти, если заявление о банкротстве застройщика подано таким органом государственной власти, которые вправе участвовать в судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявления о признании застройщика банкротом.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2⁷. При рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные настоящим Федеральным законом наблюдение и финансовое оздоровление не применяются.

Арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам статьи 48 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд:

принимает решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;

выносит определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения;

принимает решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Указанные акты арбитражного суда могут быть обжалованы.

Конкурсное производство вводится сроком на один год. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

3. Сведения о том, что должник является застройщиком, подлежат указанию должником либо, если об этом известно конкурсному кредитору или уполномоченному органу, также ими в заявлении о признании должника банкротом.

В этом случае арбитражный суд указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа в определении о принятии заявления о признании должника банкротом. Сведения о принятии заявления о признании должника банкротом подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд:

принимает по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства либо выносит определение в случае, если указанные сведения стали известны после признания должника банкротом, в которых указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа; (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ) освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика, если такой арбитражный управляющий не аккредитован Фондом. В указанном случае лицо, заявление которого о признании должника банкротом было признано обоснованным, представляет в арбитражный суд кандидатуру арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ) Сведения, содержащиеся в указанных в настоящем пункте решении или определении, подлежат опубликованию конкурсным управляющим в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. Указанные решение или определение могут быть обжалованы. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

3¹. Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлениями об оспаривании сделок застройщика по основаниям и в порядке, которые предусмотрены главой III¹ настоящего Федерального закона.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

3². Фонд вправе финансировать расходы, предусмотренные пунктом 1 статьи 59 настоящего Федерального закона, при отсутствии у должника средств, достаточных для погашения указанных расходов, с последующим возмещением таких расходов Фонда за счет конкурсной массы должника в составе требований кредиторов по текущим платежам в соответствии с очередностью, установленной для такого вида требований, отнесенных к текущим платежам. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

3³. В случае отсутствия у застройщика средств, достаточных для погашения расходов, предусмотренных пунктом 1 статьи 59 настоящего Федерального закона, Фонд вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с ходатайством об утверждении состава и предельного размера указанных расходов, которые подлежат финансированию за счет имущества Фонда с последующим возмещением из конкурсной массы. Порядок принятия решения Фонда о финансировании указанных расходов и об определении предельного размера такого финансирования устанавливается наблюдательным советом Фонда.

При утверждении арбитражным судом состава и предельного размера указанных расходов положения пунктов 3, 4, 6 и 8 статьи 20⁷ настоящего Федерального закона не применяются. К участию в рассмотрении ходатайства Фонда арбитражным судом привлекается арбитражный управляющий.

Определение арбитражного суда об утверждении состава и предельного размера указанных

расходов, вынесенное по результатам рассмотрения ходатайства Фонда, подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано.

В случае существенного изменения обстоятельств, требующих изменения состава и (или) предельного размера расходов, утвержденного арбитражным судом, Фонд или арбитражный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с соответствующим ходатайством.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

4. По ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, арбитражный суд вправе передать дело о банкротстве застройщика на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства, если арбитражным судом установлено, что такая передача будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства.

Сведения о передаче дела о банкротстве застройщика на рассмотрение другого арбитражного суда в соответствии с абзацем первым настоящего пункта подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

5. При рассмотрении обоснованности требований участников строительства арбитражным судом устанавливается наличие требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений или денежных требований, в том числе путем признания сделок, заключенных участниками строительства с застройщиком и (или) с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными.

В случае участия в таких сделках третьих лиц они привлекаются к участию в арбитражном процессе по делу о банкротстве застройщика при рассмотрении вопросов, указанных в абзаце первом настоящего пункта.

6. Арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- 7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме;
- 8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- 9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

7. С даты возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика и до даты признания его банкротом застройщик обязан при заключении договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, а также при принятии денежных средств по ранее заключенным договорам, предусматривающим передачу жилого помещения, и (или) договорам, предусматривающим передачу машино-места и нежилого помещения, предварительно письменно сообщать им, что в отношении его возбуждено дело о банкротстве.

8. Определение о введении внешнего управления, решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика направляются арбитражным судом в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельных участков застройщика.

8¹. Первое собрание кредиторов проводится не ранее шести месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Абзац. (Утратил силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

Участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов, при участии в собраниях кредиторов обладают числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 2 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

9. Решение собрания кредиторов о заключении мирового соглашения по делу о банкротстве застройщика принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и считается принятым при условии, если за него проголосовали все кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, а также отдано не менее чем три четверти голосов участников строительства.

10. Со дня принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа до момента истечения шести месяцев со дня принятия арбитражным судом указанного судебного акта, а при принятии Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", до истечения срока, установленного пунктом 1 статьи 201¹⁵⁻²⁻² настоящего Федерального закона, или вынесения арбитражным судом определения, указанного в подпункте 2 пункта 12 статьи 201¹⁵⁻²⁻² настоящего Федерального закона, продажа земельного участка, расположенного на нем объекта (объектов) незавершенного строительства, в отношении которого привлекались средства участников строительства, неотделимых улучшений такого земельного участка, прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, не осуществляется. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ)